

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月13日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

| | |
|--|---|
| 入札期間 | 令和 8年 6月 5日から 令和 8年 6月15日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 6月18日 午前10時00分 場 所 札幌地方裁判所別館4階開札場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 令和 8年 8月19日 午前 9時20分 場 所 札幌地方裁判所民事第4部 |
| 特別売却 実施期間 | 令和 8年 6月22日から 令和 8年 6月26日まで |
| 買受申出の保証の 提供方法 | 下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |
| 買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条) | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。 |
| 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 3月13日から当庁記録閲覧室に備え置きます。 | |

物 件 目 録

☆3 所 在 伊達市西関内町
地 番 1 1 4 番 1
地 目 田
地 積 2 8 6 9 平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

☆4 所 在 伊達市西関内町
地 番 1 1 4 番 2
地 目 畑
地 積 2 3 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 田
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

5 所 在 伊達市西関内町
地 番 1 1 4 番 5
地 目 田
地 積 1 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



注 意 書

- 1 本件の入札には、令和2年4月1日に施行された改正民事執行法第65条の2により、暴力団員等に該当しないこと等の陳述書が必要です。
陳述書の提出がない場合には入札が無効となります。また、陳述書等の記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。 陳述書下欄の注意事項をよくお読みください。

無効になる入札が散見されています。無効な入札にならないようご注意ください。

(無効になる入札例)

- 陳述書や陳述書別紙の氏名に「フリガナ」がない。
- 生年月日の記載がない。
- 「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者」(※)の□にチェックが入っているが、別紙「自己の計算において買受けの申出をさせようとする者に関する事項」の添付がない。

(※)「自己の計算～とする者」とは、自ら不動産を取得する意図の下で、あなたに対し資金提供をして入札をさせ、不動産を取得しようとしている者のことをいいます。

例1) Bは物件を取得したいと考えたが、自らは入札せずA(あなた)に資金を提供し、Aが入札した。

→Bは「自己の～とする者」に該当する。

例2) Aは物件を取得したいと考えて、金融機関Cから融資を受け、Aが入札した。

→Cは「自己の～とする者」に該当しない。

- 2 売却決定期日は、同法68条の4により、最高価買受申出人が暴力団員等に該当するか否かを警察へ照会した場合には、**2週間程度延期**する場合があります。
- 3 入札に当たってご不明な点は、当庁執行官室(☎011-281-3535)に直接お問い合わせいただくか、不動産競売物件情報(通称BIT)サイトのトップ画面「**手続案内**」でご確認ください。

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 5日

札幌地方裁判所民事第4部

裁判所書記官 天 野 英 司

1 不動産の表示

【物件番号3～5】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号3～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 4】

本件共有者Aが占有している。

【物件番号5】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」もご覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」をご覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、B I Tシステムのお知らせメニューにも掲載されています。



物 件 目 録

☆3 所 在 伊達市西関内町
地 番 114番1
地 目 田
地 積 2869平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

☆4 所 在 伊達市西関内町
地 番 114番2
地 目 畑
地 積 2361平方メートル
(現況)
地 目 田
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

5 所 在 伊達市西関内町
地 番 114番5
地 目 田
地 積 161平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 目 録

共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1



令和7年(ケ)第60007号
令和7年10月17日受理
令和7年12月26日提出

現況調査報告書(その2)

(物件3ないし5)

札幌地方裁判所

執行官 石村好広

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

3 所 在 伊達市西関内町
地 番 114番1
地 目 田
地 積 2869平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

4 所 在 伊達市西関内町
地 番 114番2
地 目 畑
地 積 2361平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

5 所 在 伊達市西関内町
地 番 114番5
地 目 田
地 積 161平方メートル
共有者 A 持分3分の1
共有者 B 持分3分の1
共有者 C 持分3分の1

そ の 他 の 事 項

■ 本土地について

- 1 本土地上に境界標等を発見することができなかった。航空写真等に基づき実地調査したところ、ほぼ公図のとおりと思われるが、縄伸び・縄縮みの可能性も考えられ、正確には専門家による測量結果による必要がある。
- 2 ハザードマップ等によれば、有珠山の山頂噴火が起きた場合の降灰（厚さ約50センチメートル以上）の可能性のある区域に該当する。
- 3 本土地は亡D所有であったが、平成21年9月17日相続を原因として、A、B及びCが所有権を取得したものである。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

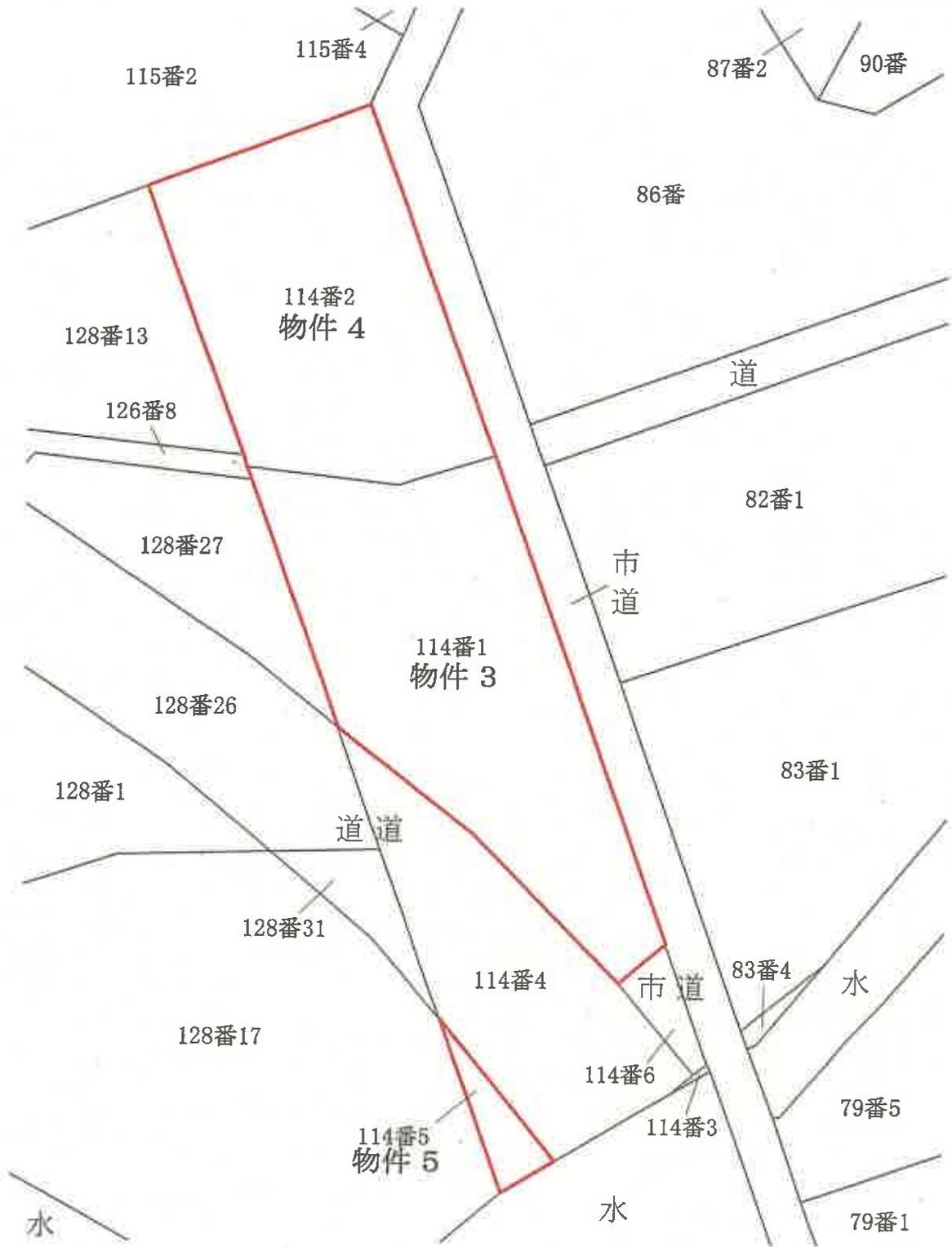
| 調 査 の 経 過 | | |
|--|-----------------------|----------------------------------|
| 調 査 の 日 時 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等 |
| 7年10月20日(月) : — : | (郵便) | 共有者らに対し書面照会 |
| 7年10月22日(水) 10:35— 10:45 | 物件所在地 | 現地概況確認、共有者Aと面談、写真撮影 |
| 7年10月29日(水) 11:30— 12:05 | 物件所在地 | 立入調査、外部調査、写真撮影、共有者Aと面談、 評価人同行 |
| 7年11月 4日(火) 15:55— 16:00 | (インターネット) | 目的土地上の登記建物の検索 |
| 7年11月10日(月) 13:35— 13:55 | 伊達市役所(伊達市鹿島 町20-1) | 税務課及び農務課に対し調査 |
| 年 月 日() : — : | | |
| 年 月 日() : — : | | |
| 年 月 日() : — : | | |
| (特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物 内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地位置関係図



縮尺: 約1/1000



 : 対象土地

物件3及び4の概況



物件5の概況



令和7年(ケ)第60007号
令和7年10月29日現地調査
令和7年12月26日評 価

札幌地方裁判所 御中

評 価 書

その2 (物件3～5)

評価人 不動産鑑定士

山 口 貴 路

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|---------------------|------------------|
| 金 1, 6 5 0, 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件3(土地) | 金 9 0 0, 0 0 0 円 |
| 物件4(土地) | 金 7 4 0, 0 0 0 円 |
| 物件5(土地) | 金 1 0, 0 0 0 円 |

- ① 一括価格は、物件3～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

| 番号 | 所在等 | 登記 | 現況 |
|-----|---|---------------------------------|--------|
| 3 | 所在地目地積 | 伊達市西関内町 114番1 田 2,869㎡ | 同左 |
| 4 | 所在地目地積 | 伊達市西関内町 114番2 畑 2,361㎡ | 地目：田 |
| 5 | 所在地目地積 | 伊達市西関内町 114番5 田 161㎡ | 地目：雑種地 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 3～5 | <p>物件3及び物件4は、農地法の適用があり、権利移動等にあたって農業委員会の許可を要する農地である。</p> <p>物件5は、農地法の対象外であるが、農業振興地域の整備に関する法律に基づく農用地であるため、要件が厳しい農用地区域からの除外等が認められない限り、原則として農地以外の土地利用は認められない。</p> | | |

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件3～5）

| | | |
|--|---|--|
| 位置・交通 | JR室蘭本線「伊達紋別」駅の北東方道路距離約4.9km 道南バス「関内小学校前」停留所の北西方道路距離約200m （別添位置図参照） | |
| 付近の状況 | 伊達市の中心市街地の北方郊外に位置する市街化調整区域内の農地地域であり、一部で混在する雑種地、原野、山林等を除いて、近隣一帯の土地利用の大半は田等の農地となっている。 | |
| 主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制） | 都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 農振法上の規制 その他の規制 | 市街化調整区域 なし 60% 200% なし 農業振興地域内の農用地区域 伊達市景観計画区域 |
| 画地条件 （規模・形状等） | 物件3・4は、南西側間口約65m、奥行約10～50m前後（接面する道道から北方斜めの角度に約100～150m前後）のほぼ台形の角地であり、また物件5は、北東側間口約31m、最大奥行約10mの不整形（三角形）の中間画地で、物件3・4との間に道道を挟んだ飛び地となっている。 | |
| 自然的条件 | <p>地 勢：物件3・4の画地内の多くは比較的平坦であるが、物件3は各方向の接面道路より約1～2m低くなっており、また物件4は当該物件3より約1～2m高くなっているため、その地番境界付近と各道路境界付近の一部で法地を含んでいる。</p> <p>また、物件5は雑草が繁茂しているため、正確な地勢を把握し難いが、概ね平坦で、接面道路より約1～2m低くなっており、道路境界付近の一部で法地を含んでいるものと見込まれる。</p> <p>日 照：周辺に日照を遮る山林や大きな起伏等はなく、比較的 良好である。</p> <p>水 量：普通程度と判断した。</p> <p>土壌の肥沃度：周辺一帯で水田作、畑作等が行われており、一定程度の肥沃度を有するものと判断される。</p> <p>耕作の難易：容易であるものと判断した。</p> | |

| | |
|----------------|--|
| <p>接面道路の状況</p> | <p>物件3・4</p> <p>南西側：現況幅員約10.0～11.0m（道路台帳図上の用地幅員は約24.0～27.5m）の舗装道道「上長和萩原線」</p> <p>北東側及び南東側の一部：現況幅員約2.5～7.0m（道路台帳図上の幅員は約4.0～7.0m）の未舗装市道「関内北二条線」</p> <p>（いずれも建築基準法第42条1項1号該当）</p> <p>なお、物件3・4は南東側の一部でも上記の市道に接面しているが、接面部分の辺長が僅かであるため、本件では物件3・4を角地と表示している。</p> <p>物件5</p> <p>北東側：現況幅員約10.0～11.0m（道路台帳図上の用地幅員は約24.0～27.5m）の舗装道道「上長和萩原線」</p> <p>（建築基準法第42条1項1号該当）</p> |
| <p>土地の利用状況</p> | <p>物件3・4は、道路や隣地との境界付近の一部の法地を除き、ほぼ全体が田となっており、物件4は登記地目が畑、また農地法上の現況地目でも畑とされているが、土地所有者から田として耕作している旨を聴取している。</p> <p>なお、伊達市農業委員会によると、物件3・4はいずれも農地法の対象（転用なし）とのことであるため、売買等に当たっては農地法3条の許可を受けなければならない。</p> <p>また物件5は、登記地目が田であり、農用区域に該当しているが、農業委員会からの回答によると農地法の対象外とのことであり、現況でも雑草が繁茂している土地で、耕作されている形跡は認められないため、現況地目を雑種地と判定した。</p> <p>なお、物件5の南東側は河川（西関内川）の敷地に隣接しているが、当該河川の詳細な図面が作成されていないとのことであったため、境界付近の詳細は不明である。</p> |
| <p>供給処理施設</p> | <p>上水道：なし</p> <p>ガス配管：なし</p> <p>下水道：なし</p> |
| <p>特記事項</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・対象土地については、現地調査・土地登記簿調査等の結果、土壤汚染の可能性は確認できなかった。但し、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。 ・北海道教育委員会の公表資料による遺跡調査等の結果、対象土地は「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当していない。 ・境界標の確認ができなかったと共に、対象土地が広大な農地であるため、正確な地積及び隣地境界等については、専門家による測量等を要する。 ・ハザードマップ等による調査の結果、対象土地は有珠山の山頂噴火が起きた場合の降灰（厚さ50cm以上）の可能性のある区域等に該当する。 |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

| 物件 番号 | 標準画地価格 (円/㎡) ア | 個別格差 イ | 地積 (㎡) ウ | 土地価格 (円) ア×イ×ウ=エ |
|----------|----------------------|-----------|----------------|------------------------|
| 3 | 600 | 0.94 | 2,869 | 1,618,000 |
| 4 | 600 | 0.94 | 2,361 | 1,332,000 |
| 5 | 600 | 0.29 | 161 | 28,000 |

ア 標準画地価格：北海道農業会議の田畑価格等に関する資料及び市内の農地の取引事例価格と比準した価格等を考量のうえ、田の標準価格を600円/㎡と査定した。

イ 個別格差：物件3・4 地勢（法地等の画地内高低差を含む）－5%、角地＋2%、形状－3%、
相乗積 $0.95 \times 1.02 \times 0.97 \approx 0.94$
物件5 地勢（法地等の画地内高低差を含むと推定）－5%、画地規模・形状が劣る現況雑種地－70%、相乗積 $0.95 \times 0.30 \approx 0.29$

ウ 地積：登記記載数量

2 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

| 物件 番号 | 基礎となる価格 (円) (1エ) ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ | 占有減価 修正 ウ | 市場性 修正 エ | 競売市 場修正 オ | その他の 控除減価 (敷金等) カ | 評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ |
|-----------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------|
| 3 | 1,618,000 | | | 0.8 | 0.7 | — | 900,000 |
| 4 | 1,332,000 | | | 0.8 | 0.7 | — | 740,000 |
| 5 | 28,000 | | | 0.8 | 0.7 | — | 10,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | | 1,650,000 |

ウ 占有減価修正：特になし

エ 市場性修正：農地法の対象外の一部を除いて、農地の売買には原則として農業委員会の許可を要し、買受適格者が限定されること、宅地に比して市場滞留期間が長いこと、更に縄伸び・縄縮みのリスク、飛び地を含むこと、及び土地の概況及び利用状況等で記載した不明事項も勘案して、-20%の市場性修正を行った。

オ 競売市場修正：第2 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考量のうえ、競売市場修正として0.7を乗じた。

カ その他の控除減価：な し

第6 参考価格資料

1 地価公示・地価調査基準地価格

近隣周辺に比較可能な公示地等は見受けられない。

2 固定資産税評価額（令和7年度）

| | |
|------|---------|
| 物件 3 | 93,242円 |
| 物件 4 | 72,895円 |
| 物件 5 | 2,616円 |

ここに掲げた参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格である。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とは、その性質が異なるものである。

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し（A3をA4に縮小）
- 3 土地位置関係図

以 上

1 / 125,000

受命物件4

受命物件3

受命物件5

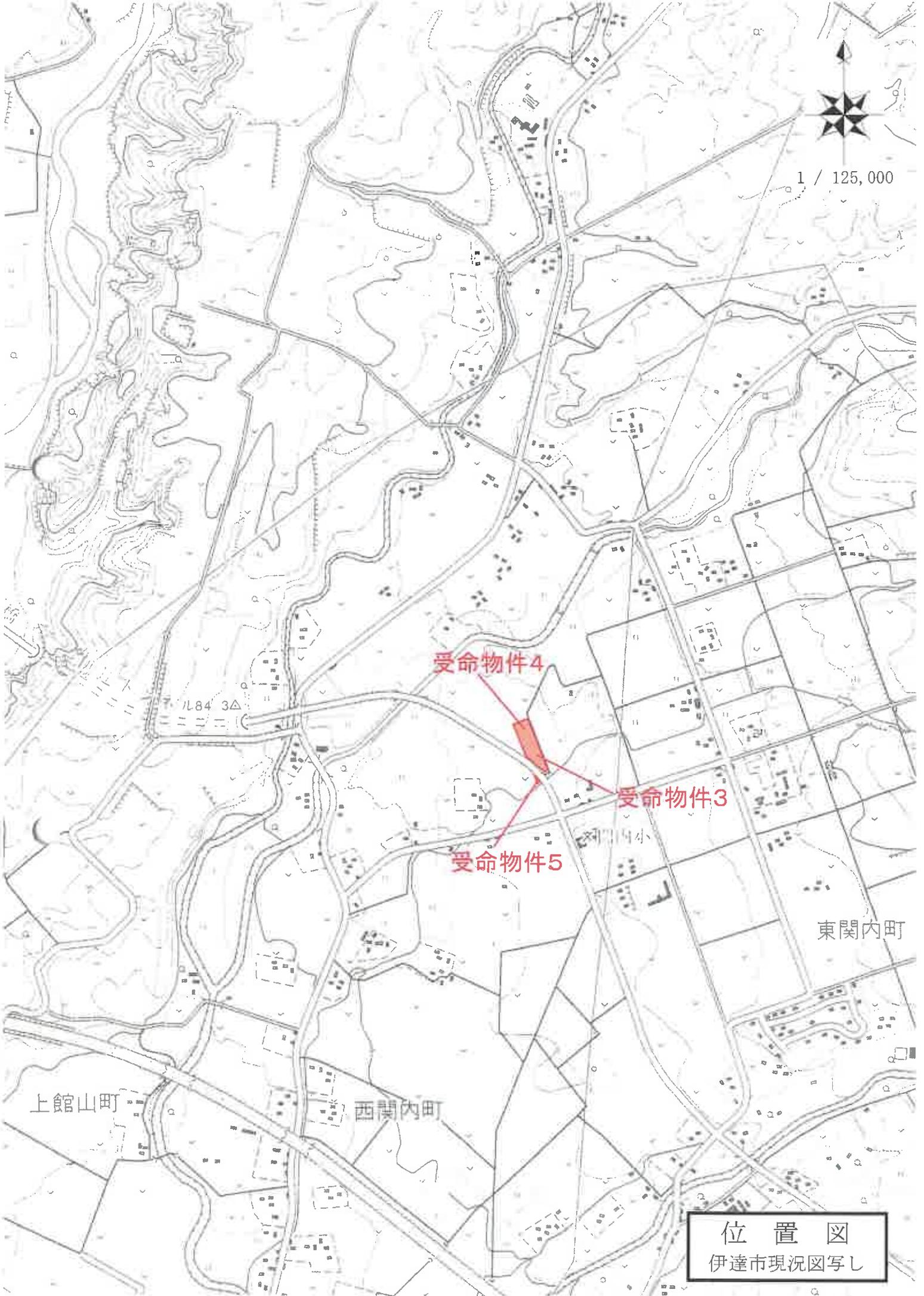
東関内町

上館山町

西関内町

位置図

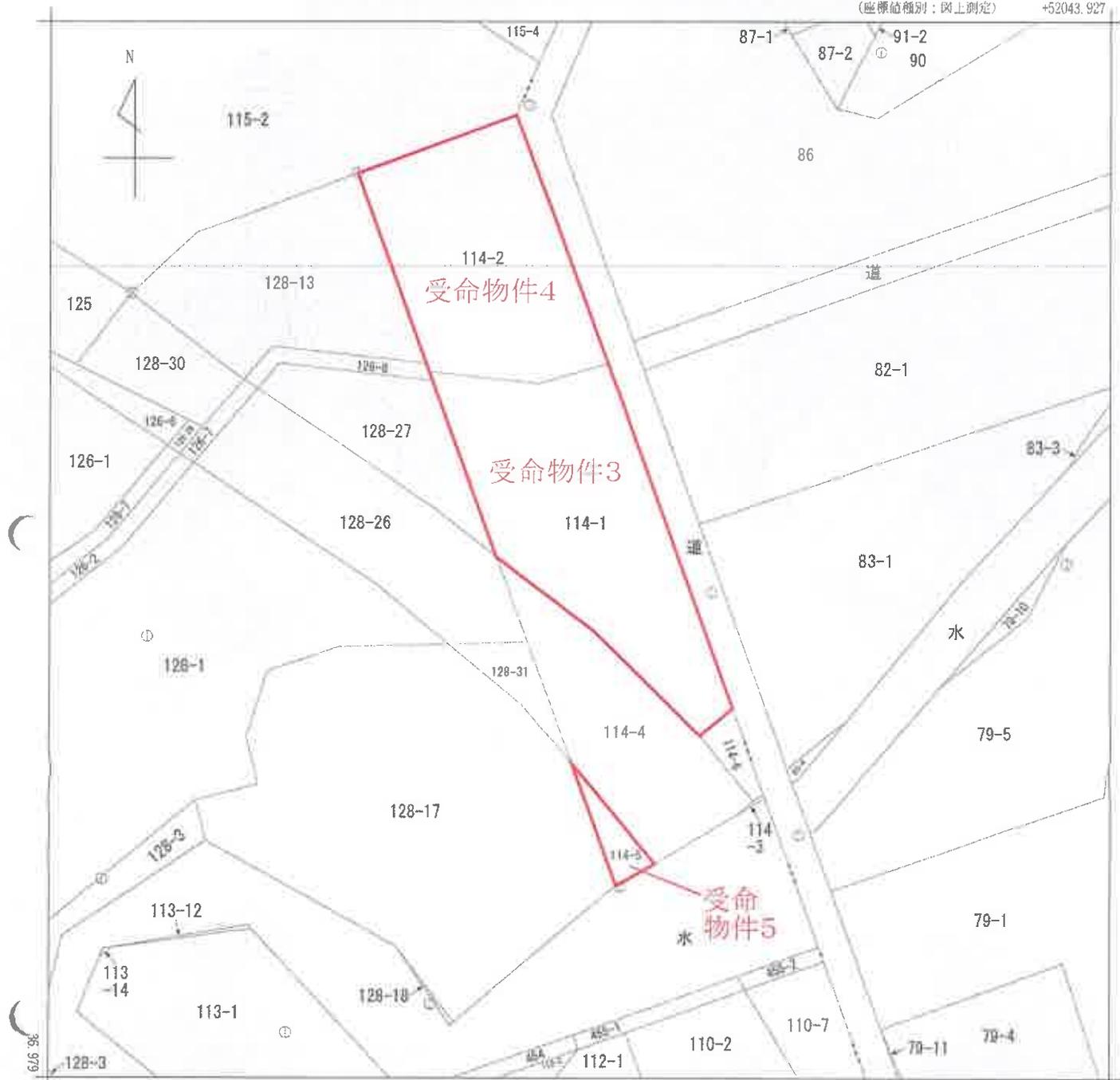
伊達市現況図写し



(座標値種別：図上測定)

+52043.927

-168884.979



+51793.927 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
西関内町
東関内町

| | | | | | | | |
|-------|---------|---------|----|-----------|-----------|-------|----------|
| 請求部 | 所在 | 伊達市西関内町 | | | 地番 | 114番1 | |
| 出力縮尺 | 1/1000 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | X I | 分類 | 地図に準ずる図面 |
| 種類 | 地籍図 | | | | | | |
| 作成年月日 | 昭和45年1月 | | | 備付年月日(原図) | 平成5年10月1日 | | 補記事項 |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月19日
札幌法務局室蘭支局
登記官

地図整理番号：M04265
(1/1)

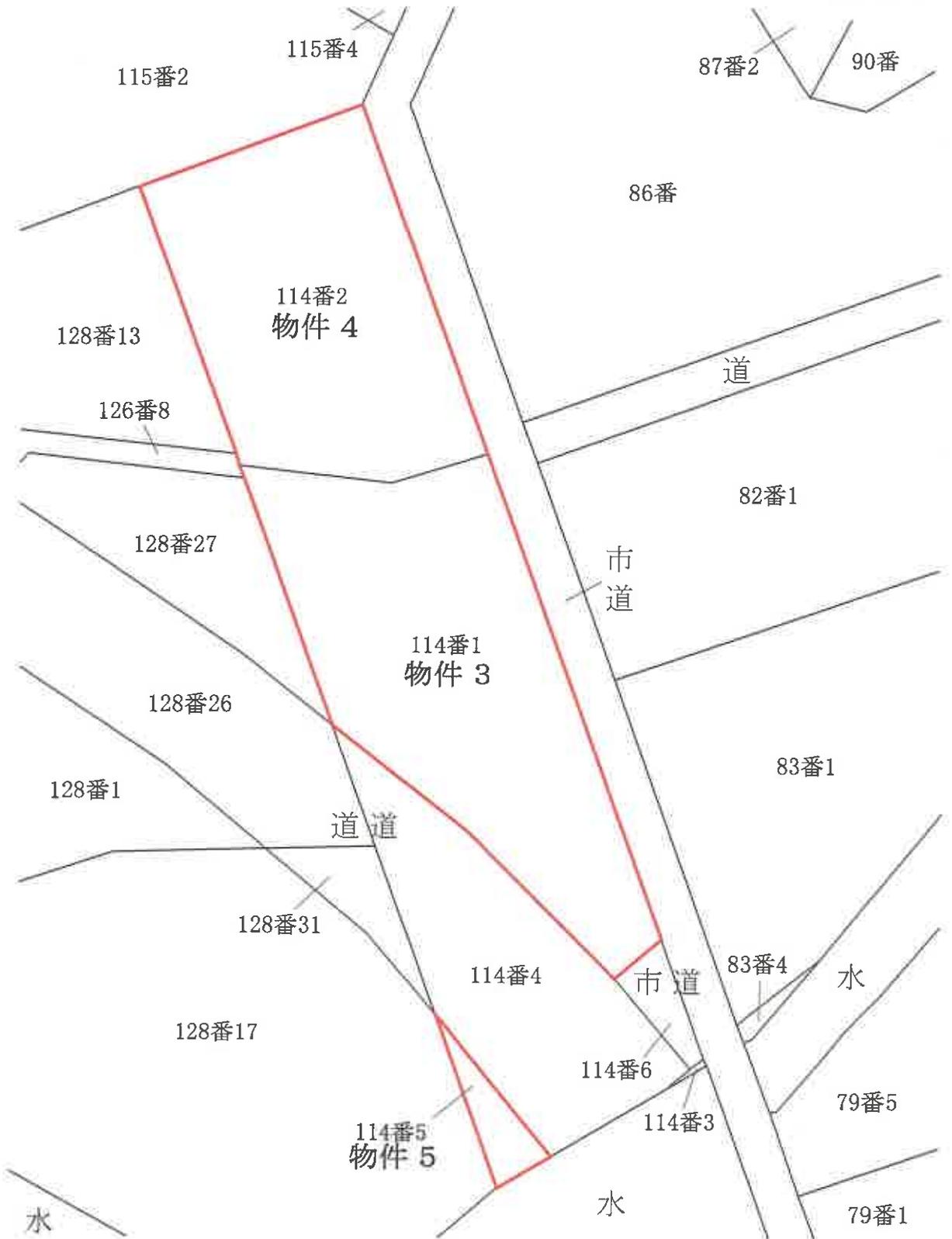
本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

法務局備付図面写し

土地位置関係図



縮尺: 約1/1000



 : 対象土地